Mohamad Fawzi bin Mohd Yusof lwn Pejabat Tanah Daerah Hulu Langat

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — RUJUKAN TANAH NO 15–68–08 TAHUN 2012
AZIMAH OMAR PK
4 OGOS 2015

Undang-Undang Tanah — Pengambilan — Pampasan — Keluasan asal tanah ialah 3.2602 hektar — Tanah melalui tiga proses pengambilan wajib untuk tiga projek berbeza — Keluasan tanah terlibat dalam ketiga-tiga pengambilan adalah 2.5798 hektar berdasarkan warta-warta pengambilan yang digazetkan — Dakwaan bahawa terdapat perbezaan tanah yang diambil tetapi tidak dibayar pampasan untuk keluasan sebanyak 0.6804 — Dakwaan disokong oleh keterangan juruukur-juruukur bebas yang dilantik — Sama ada terdapat pencerobohan bagi tanah yang dimasuki tetapi tidak dipampas

Perayu adalah waris kepada seorang bernama Man bin Talip ('si mati'). Sebelum apa-apa proses pengambilan tanah, keluasan asal tanah terlibat adalah 3.2602 hektar yang bersamaan 8.056 ekar. Pada masa bantahan dibuat, tanah terlibat telah melalui tiga proses pengambilan tanah wajib untuk tujuan tiga projek yang berbeza iaitu projek menaik taraf sungai, Jabatan Parit Saliran ('JPS'), Lebuhraya Cheras-Kajang ('Grand Saga') dan projek MRT. Menurut perayu, berdasarkan warta-warta pengambilan yang digazetkan, keluasan tanah yang terlibat dalam ketiga-tiga pengambilan adalah 2.5798 hektar. Perayu mendakwa bahawa memandangkan keluasan asal tanah terlibat adalah 3.2602 hektar dan keluasan tanah terlibat yang telah diambil secara wajib adalah 2.5798 hektar, maka terdapat perbezaan tanah yang diambil tetapi tidak dibayar pampasan untuk keluasan sebanyak 0.6804. Dalam rujukan tanah ini, perayu menuntut bayaran pampasan dibayar kepadanya bagi keluasan 0.6804 hektar yang diambil tetapi tidak dibayar berjumlah RM4,423,250 pada kadar RM650 meter persegi. Perayu menghujahkan bahawa responden memasuki tanah terlibat yang tidak diambil secara wajib dan dengan itu telah melakukan pencerobohan. Atas arahan mahkamah, perayu dan responden bersetuju untuk terikat dengan penemuan fakta yang akan timbul daripada laporan yang disediakan oleh juruukur bebas yang dilantik. Pengukuran fizikal yang dibuat atas tanah terlibat bersandarkan warta-warta pengambilan tanah yang digazetkan dan pelan-pelan pengambilan tanah dan dia mengesahkan kekurangan pampasan sebanyak 1.68 ekar sebelum warta tambahan digazetkan dan kekurangan 0.73 ekar ini selepas pengambilan tambahan dibuat pada tahun 2014. Seorang lagi juruukur dalam laporannya juga mengesahkan wujudnya pencerobohan dan pampasan yang tidak dibayar bagi pengambilan tanah keseluruhan atau kesemua tanah terlibat. Responden,

walaupun mengakui fakta ini masih lagi membantah tuntutan perayu bersandarkan hujahan bahawa bantahan perayu di dalam Borang N adalah bagi projek MRT iaitu pengambilan ketiga dan kekurangan berlaku pada masa pengambilan pertama dan kedua.

Diputuskan, membenarkan tuntutan:

(1) Gazet tambahan yang dibuat oleh responden dalam mengesahkan bahawa perayu sememangnya dibayar pampasan kurang daripada yang baki keseluruhan/kesemua tanah yang telah diambil bagi projek MRT. Apa yang berbeza adalah ukuran keluasannya. Responden menegaskan kekurangan adalah untuk 0.3849 hektar tetapi perayu mendakwa bahawa kekurangan pampasan adalah bagi tanah seluas 0.6804 hektar (lihat perenggan 39).

(2) Dalam Borang N, perayu menyatakan dengan jelas bahawa bantahannya adalah atas keluasan yang diambil iaitu 'measurement'. Dia menyatakan tanah yang diambil lebih besar daripada apa yang dibayar kepadanya. Responden sememangnya sedar bahawa keluasan atau ukuran adalah satu-satu isu dalam bantahan ini, sehinggakan responden mengarahkan pengukuran semula tanah dibuat pada tahun 2013. Tidak benar sekiranya responden mengatakan tidak ada isu keluasan yang membabitkan ukuran tanah. Responden yang menyedari isu keluasan dan ukuran tanah yang menjadi pertikaian, cuba mengambil langkah untuk membuat pindaan bagi merektifikasi Borang K. Responden tidak boleh mengatakan bahawa tuntutan perayu adalah di luar bidang kuasa mahkamah. Responden semestinya gagal dalam alasan ini (lihat perenggan 42–43).

(3) Responden tidak boleh mengatakan bahawa memandangkan kesilapan ukuran keluasan itu berlaku pada masa pengambilan pertama dan kedua, makanya MRT tidak boleh dipaksa membayar atas kesilapan tersebut. Ini satu alasan yang remeh semata-mata dan tidak berasas langsung. Juruukur telah mengesahkan bahawa ukuran yang tersilap adalah ukuran keluasan yang dibuat selepas pengambilan JPS dan Grand Saga. Ukuran yang tersilap bukanlah keluasan yang telah diambil bagi kedua-dua projek tersebut tetapi apa yang silap adalah pengukuran semula keluasan tanah selepas kedua-dua pengambilan dan baki keluasan daripada kedua-dua pengambilan (lihat perenggan 44).

(4) Apa yang jelas jumlah keluasan tanah terlibat bagi projek JPS adalah 1.268 ekar dan jumlah yang diambil bagi Grand Saga adalah 0.496 ekar. Tolakan bagi kedua-dua pengambilan tanah terlibat berbaki sebanyak 6.30 ekar. Kesemua tanah yang berbaki ini telah digunakan oleh MRT bagi projek tersebut tetapi warta pengambilan yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri Selangor hanya menyatakan sebanyak 1.865 hektar (4.6 hektar) sedangkan tanah berbaki adalah seluas 6.30 ekar. Maka, MRT

telah menggunakan kesemua bahagian yang berbaki tersebut. Responden tidak boleh mengatakan bahawa tanah berbaki itu hanya 1.865 hektar sahaja sedangkan bukti yang nyata semua bahagian tanah berbaki telah dimasuki oleh MRT dan telah digunakan (lihat perenggan 44).

(5) Memandangkan nilaian tanah pada RM650 semeter tidak dipertikaikan, perayu hendaklah dibayar bagi keluasan yang tidak dibayar. Sekiranya perayu belum lagi dibayar pampasan bagi pengambilan tanah tambahan bagi keluasan 0.4849 hektar (0.951 ekar) menurut Warta Kerajaan Negeri Selangor No 3878 bertarikh 10 Oktober 2013, maka pampasan hendaklah dibayar kepada perayu bagi kekurangan pampasan untuk keluasan 0.6804 hektar (1.681 ekar) pada nilai RM650 per meter persegi. Sebaliknya, sekiranya pampasan bagi pengambilan tanah tambahan bagi keluasan 0.4849 hektar (0.951 ekar) menurut Warta Kerajaan Negeri Selangor No 3878 bertarikh 10 Oktober 2013, telah dibayar kepada perayu, maka pampasan hendaklah dibayar kepada perayu bagi kekurangan pampasan untuk keluasan 0.1955 hektar (0.73 ekar) pada nilai RM650 per meter persegi (lihat perenggan 45).

[English summary

The appellant was the successor of one Man bin Talip ('the deceased'). Before any land acquisition exercise took place, the original measurement of the land involved was 3.2602 hectares, which was equivalent to 8.056 acres. When the objection was made, the land involved had gone through three compulsory land acquisition exercise for three different projects, namely the upgrading of the river, Jabatan Parit Saliran ('JPS'), Cheras-Kajang Highway ('Grand Saga') and the MRT project. According to the appellant, based on the gazetted acquisition, the acreage of the land involved in the three acquisition was 2.5798 hectares. The appellant claimed that given the size of the land involved was 3.2602 hectares and the land area involved which had been compulsorily acquired was 2.5798 hectares, there was a difference in the land acquired but compensation for a total area of 0.6804 was not paid. In this land reference, the appellant claimed for compensation to be paid to him in respect of an area of 0.6804 hectares acquired but not compensated totaling RM4,423,250 at RM650 per square meter. The appellant argued that the respondent unlawfully entered into the land involved which was compulsorily acquired and therefore had committed trespass. On the court's order, the appellant and the respondent agreed to be bound by the findings of fact that would arise from a report prepared by appointed independent surveyors. Physical measurements were made on the land involved based on the gazetted land acquisition and land acquisition plans and the surveyor confirmed the shortage of compensation for 1.68 acres before the additional gazette was made and the shortage of 0.73 acres after an additional compulsory acquisition was made in 2014. Another surveyor, in his report, also confirmed the trespass and an unpaid amount of

compensation for the acquisition of land or all lands involved. Even though the respondents admitted this fact, it still objected against the appellant's claim on the ground that the appellant's objection in Form N was for the MRT project which was the third acquisition and shortage occurred during the first and second acqusitions.

Held, allowing the claim:

(1) The additional gazette made by the respondents confirmed that the appellant was compensated lesser than the overall balance/all the lands taken for the MRT project. What was different was the acreage. The respondent submitted that the shortage was for 0.3849 hectares but the appellant claimed that the shortage of compensation for the land was for an area of 0.6804 hectares (see para 39).

(2) In Form N, the appellant made it clear that his objection was on the measurement of the acreage. He contended that the land acquired was bigger than what he was compensated for. The respondent was well-aware that the acreage or measurement was the sole issue in this objection until the respondent ordered remeasuring in 2013. It was not true if the respondent argued that there was no issue concerning the size of the land. The respondent was well-aware of the issue and the size of the land in dispute by taking up steps to make amendments to rectify Form K. The respondent could not say that the appellant's claim was not within the jurisdiction of the court. The respondent should fail on this ground (see paras 42–43).

(3) The respondent could not contend that given the error in measurement for the first and second acquisition, the MRT could not be forced to pay for the errors. This was a trivial and baseless reason. The surveyors have confirmed that the erroneous measurement of the land was made after the acquisition by JPS and Grand Saga. The erroneous measurement was not on the acreage of the lands acquired for the two projects but the error laid in the remeasurement of the acreage of the land after both acquisitions and the balance of the acreage after the acquisitions (see para 44).

(4) Clearly, the acreage of the land involved was 1.268 acres and the acreage acquired by Grand Saga was 0.496 acres. The set off for the two remaining land acquired was 6.30 acres. All the remaining lands had been used for the MRT project but the gazette issued by the Selangor State Government was about 1,865 acres (4.6 hectares), while the remaining land is an area of 6.30 acres. The, the MRT had used all the remaining parts. The respondents could not say that the remnants of the land was only 1,865 hectares even though it was evident that the part of the land had been entered and used by MRT (see para 44).

(5) Since the valuation for the land was RM650 per meter was not disputed, the appellant shall pay for the uncompensated acreage. If the appellant had not been paid compensation for the additional land acquisition for an area of 0.4849 hectares (0951 acres), according to the Government Gazette State No 3878 dated 10 October 2013, the compensation shall be paid to the appellant for the shortage of compensation for an acreage of 0.6804 hectares (1,681 acres) in the value of RM650 per square meter. Conversely, if the compensation for the acquisition of additional land for the acreage of 0.4849 hectares (0951 acres), according to the State Gazette No 3878 dated 10 October 2013, was paid to the appellant, the compensation shall be paid to the appellant for shortage of compensation for an area of 0.1955 hectares (0.73 acres) in the value of RM650 per meter square (see para 45).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pampasan, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2015) perenggan 2301–2355.

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta) ss 37, 37(1), 40A(2), 40C, Borang D, H, K, N
Kanun Tanah Negara s 380(1)

Rahmah (Rahmah & Co) bagi pihak perayu.
Etty Eliany Tesno (Pegawai Undang-Undang, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor) bagi pihak responden.

Azimah Omar PK:

[1] Rujukan tanah yang difailkan oleh perayu di hadapan mahkamah ini adalah berkaitan dengan pengambilan wajib tanah yang dipegang di bawah Lot 273, GM 940 Mukim Cheras, Daerah Hulu Langat ('tanah terlibat') untuk tujuan projek Mass Rapid Transit (MRT) Lembah Kelang Jajaran Sungai Buloh-Kajang.

[2] Rujukan tanah yang difailkan perayu ini bukanlah bantahan atas ketidakpuasan hati di atas nilai jumlah pampasan yang telah dibayar tetapi adalah bantahan terhadap pampasan yang didakwa tidak dibayar bagi perbezaan di antara keluasan asal tanah terlibat dan tanah yang dijadualkan *(the area of scheduled land)*.

[3] Latar belakang kes yang membawa kepada rujukan tanah di hadapan mahkamah ini adalah seperti berikut:

(a) perayu ('Mohamad Fawzi bin Mohd Yusof') adalah waris kepada seorang

bernama Man bin Talip ('si mati') yang telah meninggal dunia pada 13 Jun 1985;

(b) si mati adalah tuan punya berdaftar keseluruhan tanah terlibat. Melalui Geran Pentadbiran Kuasa No 44–69–87 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Seremban, Rokiah bt Aman dan Mohamad Yusof bin Talib telah dilantik sebagai pentadbir pusaka bersama harta pusaka si mati bagi tanah terlibat. Namun, kedua-dua pentadbir pusaka bersama telah meninggal dunia. Kini, Amanah Raya Bhd telah memohon sebagai Pentadbir de Bonis bagi semua waris si mati;

(c) fakta yang tidak disangkal adalah bahawa sebelum apa-apa proses pengambilan tanah, keluasan asal tanah terlibat adalah 3.2602 hektar yang bersamaan 8.056 ekar. Pada masa bantahan dibuat, tanah terlibat telah melalui tiga (3) proses pengambilan tanah wajib untuk tujuan tiga projek yang berbeza iaitu projek menaik taraf sungai, Jabatan Parit Saliran (JPS), Lebuhraya Cheras-Kajang (Grand Saga) dan projek MRT;

(d) bantahan perayu di hadapan mahkamah ini, boleh dilihat dengan merujuk kepada ketiga-tiga pengambilan wajib tanah atas tanah terlibat dengan keluasan terlibat bagi setiap pengambilan seperti yang tertera di dalam jadual di bawah:

TANAH TERLIBAT	TOLAK	PROSES PENGAMBILAN TANAH	
KELUASAN ASAL TANAH		JUMLAH DAN TUJUAN PENGAMBILAN TANAH	KELUASAN TANAH DIAMBIL
		1) PROJEK NAIK TARAF SUNGAI JPS	0.5130 hektar ($5130m^2$) (1.268 ekar)
	-	2) LEBUHRAYA CHERAS-KAJANG	0.2009 HEKTAR (0.496 ekar)
		3) PROJEK MRT	1.8659 HEKTAR (4.611 ekar)
3.2602 HEKTAR		JUMLAH	2.5798 HEKTAR
JUMLAH KELUASAN 3.2602 HEKTAR (8.056 ekar)	- JUMLAH PENGAMBILAN TANAH 2.5798 HEKTAR (6.38 ekar)	=	0.6804 HEKTAR (1.676 ekar)

(e) menurut perayu, berdasarkan warta-warta pengambilan yang digazetkan, keluasan tanah yang terlibat dalam ketiga-tiga pengambilan adalah 2.5798 hektar. Warta-warta yang telah dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri Selangor bagi ketiga-tiga pengambilan tanah ke atas tanah terlibat adalah seperti berikut:

(i) Projek JPS:

No Perserahan 36/1992 Jld 3 Fol 151 Pengambilan Sebahagian Tanah seluas lebih kurang 5130 Meter Persegi. Borang K didaftarkan pada 2 Disember 1992 jam 3.40 petang. (Rujukan Fail: PTD UL 7/21/1-89 SJ 33)

(ii) Projek Grand Saga:

Warta Kerajaan Negeri 1010 bertarikh 25.9.1997 No Perserahan 128/1998 Jld 5 Fol 29 Pengambilan Sebahagian Tanah seluas lebih kurang 0.4964 Ekar (0.2009 Hektar). Borang K didaftarkan pada 7 Sept 1998 jam 8.30 pagi. (Rujukan Fail: PTG SEL 3/LLM/06/56 JLD 1)

(iii) Projek MRT :

Warta Kerajaan Negeri 4229 bertarikh 15.11.2011 No. Perserahan 958/2012 Pengambilan Sebahagian Tanah seluas lebih kurang 1.8659 Hektar. Borang K didaftarkan pada 20 Nov 2012 jam 10.11 pagi No Warta : 4229 bertarikh 15 Nov 2011. (Rujukan Fail: PTG SEL 3/LLM/06/56 JLD 1)

(f) adalah menjadi dakwaan perayu bahawa memandangkan keluasan asal tanah terlibat adalah 3.2602 hektar dan keluasan tanah terlibat yang telah diambil secara wajib adalah 2.5798 hektar, maka terdapat perbezaan tanah yang diambil tetapi tidak dibayar pampasan untuk keluasan sebanyak 0.6804 hektar seperti kiraan di bawah ini:

3.2602 hektar – 2.5798 hektar = 0.6804 hektar

(g) justeru, perayu telah mendakwa bahawa terdapat pencerobohan oleh Mass Rapid Corporation Sdn Bhd ke atas tanah terlibat seluas 0.6804 hektar (1.68 ekar) yang telahpun digunakan oleh MRT tetapi tiada pampasan telah dibayar untuk penggunaaan tanah tersebut. Oleh itu, seperti yang telah dinyatakan awal tadi, bantahan perayu bukanlah bantahan atas ketidakpuasan hati atas nilai jumlah pampasan yang telah dibayar tetapi terhadap pampasan yang tidak dibayar bagi perbezaan di antara keluasan asal tanah terlibat dan tanah yang dijadualkan (*the area of scheduled land*).

[4] Di dalam perenggan 4, Borang N, perayu telah menyatakan seperti berikut:

Alasan-alasan bantahan saya adalah seperti berikut:

Tanah diambil lebih besar. Perbezaan luas tanah diambil 0.6805 hek (6805 mp). Luas tanah asal 3,2602 hek dan baki selepas pengambilan terdahulu 2,5464 hek. Pengambilan Proj MRT baki keseluruhan tanah diwarta dan di Award 1.8659 hek.

[5] Perlu dinyatakan bahawa rujukan perayu ini telah dibuat atas proses pengambilan tanah yang ketiga iaitu pengambilan tanah untuk projek MRT. Perlu juga dinyatakan bahawa penilaian tanah tidak menjadi isu di dalam kes ini kerana kedua-dua laporan pegawai penilai kerajaan dan swasta mempunyai nilaian yang sama atas tanah terlibat iaitu nilaian pada RM650 semeter persegi.

[6] Bagi proses pengambilan tanah yang ketiga ini, di dalam Borang H bertarikh 1 Mac 2012 tertera bahawa keluasan tanah terlibat yang diambil secara wajib adalah *1.8659 hektar* dan *awad pampasan yang dibayar oleh pentadbir tanah adalah RM12,128,350 pada kadar RM650 semeter persegi*.

[7] Perayu di dalam rujukan tanah ini menuntut bayaran pampasan dibayar kepadanya bagi keluasan *0.6804 hektar yang diambil tetapi tidak dibayar berjumlah sebanyak RM 4,423,250 pada kadar RM650 meter persegi*.

[8] Bagi menyokong dakwaan perayu tersebut, perayu telah melantik Encik Mohd Nor bin Hamzah Perunding Tanah dari DJ Consult untuk menyediakan laporan berdasarkan Pelan Pra Hitungan oleh Juruukur Berlesen Prisma Survey Consultants untuk rujukan tanah ini. Adalah dihujahkan oleh peguam perayu bahawa di dalam affidavit Encik Mohd Nor bin Hamzah (Kandungan G) yang diikrarkan pada 27 Disember 2013 telah dinyatakan dengan jelas bahawa semasa pengambilan tanah yang kedua (projek Lebuhraya Grand Saga), Pejabat Tanah Daerah Hulu Langat telah membuat dua pengendorsan melalui dua (2) presentasi di dalam Borang D dan Borang K bahawa keluasan tanah terlibat sebagai 0.4964 ekar (bersamaan 0.2009 hektar). Presentasi di dalam Borang D ke atas hakmilik EMR 2371, Lot 273 bagi tanah terlibat adalah digazetkan seperti di dalam Warta Kerajaan Negeri Selangor WKNS No 1010 bertarikh 25 September 1997. Endorsmen Borang K telah dibuat di dalam Hakmilik EMR 2371 yang baru iaitu Geran Mukim (GM) 940 Cheras pada 14 Mei 2002. Carian tanah ke atas Suratan Hakmilik EMR 2371 pada 24 Disember 2013 terdapat endorsmen Borang D di atas Suratan Hakmilik tersebut. Endorsan tersebut menunjukkan bahawa perserahan 7/97 Pengambilan Tanah Seksyen 8 (Borang D) Jilid 1 Folio 172 cadangan hendak mengambil tanah seluas 0.4964 ekar didaftarkan pada 21 Oktober 1997 pukul 11.

[9] Peguam perayu menghujahkan lagi bahawa endorsmen Borang D ini adalah merupakan bukti eksklusif *(exclusive evidence)* bahawa cadangan pengambilan tanah merujuk kepada jadual tanah yang diwartakan di Borang

D pada 25 September 1997. Endorsmen Borang D itu tidak diubah oleh mana-mana pihak-pihak sehingga tarikh carian tanah tersebut dibuat. (Endorsman Borang D atas Hakmilik EMR 2371 di eksh MNH-A1, afidavit Mohd Nor). Di dalam memohon rektifikasi Borang K, responden hanya membuat permohonan untuk mengubah/meminda endorsmen unit keluasan di atas Suratan Hakmilik baru iaitu Geran Mukim 940, Lot 273 dan bukan di atas Suratan Hakmilik EMR 2371 yang mana Suratan Hakmilik EMR 2371 itu sebenarnya adalah suratan hakmilik yang diwartakan untuk pengambilan tanah, dan bukannya Suratan Hakmilik Geran Mukim 940.

[10] Menurut peguam perayu lagi, responden hanya membuat permohonan untuk mengubah/meminda endorsmen Borang K sahaja dan responden gagal mengubah/meminda endorsmen yang ada di dalam Borang D.

[11] Seterusnya peguam perayu telah menghujahkan berdasarkan pelan pengambilan tanah yang disediakan oleh Juruukur Perunding Services untuk projek MRT ia tidak merujuk kepada rekod pemilikan/pengurniaan tanah Lot 273 GM 940 yang terdapat di Pejabat Tanah Hulu Langat, Bangi *(not bestowed to Land Office record)*. Pelan cadangan pengambilan tanah tersebut khusus kepada kawasan bertanda 'Merah' *Portion A* seluas 1.8659 hektar manakala bahagian tanah bertanda warna 'Kuning' *Portion D* kononnya sebahagian *Right of Way* (ROW) Lebuhraya di bawah Lembaga Lebuhraya Malaysia. Hakikatnya keluasan rasmi ROW lebuhraya mengikut Borang K yang telah diendors di hakmilik tanah ini seluas 0.4964 ekar (0.2009 hektar) iaitu Portion E. Apabila Jabatan Ukur dan Pemetaan ('JUPEM Selangor') menjalankan kerja-kerja ukur ROW Lebuhraya Grand Saga mengikut Pelan Permintaan Ukur (PU SEL47/2006) dari JKPTG Cawangan Selangor dan keluasan ROW lebuhraya diukur seluas 2.3712 ekar. *Right of Way* lebuhraya hanya seluas 0.4964 ekar (0.2009 hektar) telahpun diambil secara wajib (*legally acquired*) bagi projek MRT.

[12] Justeru itu, perbezaan keluasan di luar 1.8659 hektar yang telah diguna pakai oleh projek MRT seluas 1.681 ekar atau 0.6804 hektar perlu diselesaikan di bawah Rujukan Tanah MT-15–68–08 tahun 2012 di Mahkamah Tinggi ini.

[13] Responden pada awalnya telah menafikan sekeras-kerasnya tuntutan perayu dengan menegaskan bahawa terdapat kesilapan di dalam pengendorsan Borang K bagi keluasan tanah terlibat semasa pengambilan tanah kedua (pengambilan Grand Saga) di mana menurut responden keluasan tanah terlibat yang diambil sebenarnya adalah 0.4964 hektar dan bukannya 0.4964 ekar (bersamaan dengan 0.2009 hektar). Menurut responden lagi kesilapan di dalam endorsmen Borang K adalah perkataan ekar telah tersilap tulis yang sepatutnya adalah hektar.

[14] Pengataan responden ini adalah bersandarkan afidavit Mohd Hafiz bin Jamaluddin @ Awang (Penolong Pengarah di Unit Pengambilan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Cawangan Selangor, Unit Pengambilan Balik Tanah Shah Alam – Kandungan F) yang diikrarkan pada 17 Disember 2013 di mana di perenggan 7, 8, 9, 10 dan 11 nya telah menyatakan berikut:

> 7 Saya sesungguhnya percaya dan mengatakan bahawa setelah luas ketiga-tiga pengambilan tersebut diambil kira, maka baki keluasan tanah yang sepatutnya adalah 0.3849 hektar dan bukan 0.6805 hektar seperti yang dinyatakan di dalam Borang N.
>
> 8 Selanjutnya, saya mengatakan bahawa setelah mendapati terdapatnya perbezaan baki keluasan ini, Responden telahpun membuat semakan lanjut dan mendapati bahawa berlakunya kesilapan pada Borang K bertarikh 23.10.1997 yang telah diendors pada 7 September 1998 No Pers 128/98 untuk pengambilan terdahulu bagi Projek Lebuhraya Cheras-Kajang (Grand Saga) dimana unit pengukuran yang sepatutnya digunakan adalah hektar dan bukan ekar.
>
> (Sesalinan Borang K bertarikh 23.10.1997 tersebut dilampirkan di sini sebagai 'Ekshibit MH-1').
>
> 9 Selanjutnya, saya mengatakan bahawa Responden kemudiannya membuat semakan semula ke atas warta pengambilan bagi maksud Projek Lebuhraya Cheras-Kajang (Grand Saga), Warta Kerajaan Negeri No 1010 bertarikh 25.9.1997 dan mendapati unit pengukuran yang digunakan adalah hektar.
>
> (Sesalinan Warta Kerajaan Negeri No. 1010 bertarikh 25.9.1997 tersebut dilampirkan di sini sebagai 'Ekshibit MH-2').
>
> 10 Saya sesungguhnya mengatakan bahawa lanjutan daripada itu, Responden kemudiannya telah membuat permohonan kepada Pejabat Daerah/Tanah Hulu Langat untuk pembetulan unit pengukuran pada endorsan dokumen hakmilik tersebut melalui surat bertarikh 29.10.2013. Pembetulan telah dibuat oleh Pejabat Tanah pada 7.11.2013 dan carian hakmilik terkini menunjukkan pengambilan terdahulu telahpun ditukar kepada unit hektar.
>
> (Sesalinan surat permohonan bertarikh 29.10.2013 dan salinan carian hakmilik terkini tersebut dilampirkan di sini secara kolektif sebagai 'Ekshibit MH-3').
>
> 11 Saya sesungguhnya percaya dan mengatakan bahawa Responden juga telah membuat pengambilan tambahan bagi baki keluasan terlebih ambil bagi projek MRT ke atas Lot 273 sebanyak 0.3849 hektar tersebut melalui Warta Kerajaan Negeri No 3878 bertarikh 10.10.2013.
>
> (Sesalinan Warta Kerajaan Negeri No 3878 bertarikh 10.10.2013 dilampirkan di sini sebagai 'Ekshibit MH-4').

[15] Semasa rujukan tanah ditetapkan untuk pengurusan kes di hadapan timbalan pendaftar (TP), responden telah memaklumkan mahkamah bahawa bagi membetulkan kesilapan di dalam pengendorsan Borang K, responden telah membuat permohonan di bawah s 380(1), Kanun Tanah Negara (KTN)

kepada Pejabat Tanah Daerah Hulu Langat untuk rektifikasi endosmen di dalam Borang K untuk memberi gambaran sebenar unit keluasan tanah yakni 0.4964 hektar dan bukannya 0.4964 ekar. Berdasarkan permohonan responden, pembetulan telah dibuat oleh pejabat tanah pada 17 November 2013. Carian pada hakmilik terkini telah menunjukkan keluasan tanah bagi pengambilan terdahulu telahpun ditukarkan kepada unit hektar.

[16] Berdasarkan laporan-laporan juruukur dan afidavit oleh kedua-dua pihak perayu dan responden, pada peringkat awal kes ini, perayu telah menghujahkan bahawa isu-isu yang harus diputuskan oleh mahkamah ini adalah seperti berikut:

(a) adakah responden telah memasuki tanah terlibat yang tidak diambil secara wajib?

(b) adakah terdapat kesilapan endosmen di Borang K mengenai 0.4964 ekar yang tertera di atasnya?

(c) adakah pada di peringkat ini, responden boleh memohon di bawah s 380(1) Kanun Tanah Negara (KTN) kepada Pejabat Tanah Daerah Hulu Langat untuk merektifikasi endosmen di dalam Borang K bagi memberi gambaran sebenar unit keluasan tanah yakni 0.4964 hektar dan bukannya 0.4964 ekar?

[17] Responden disebaliknya menghujahkan bahawa bantahan perayu hendaklah ditolak atas dua (2) alasan berikut:

(a) bantahan yang dibuat oleh perayu dalam Borang N adalah berdasarkan Warta Kerajaan Negeri Selangor No 4229 bertarikh 15 November 2011 yakni pengambilan tanah yang dibuat ke atas tanah terlibat bagi tujuan MRT yang melibatkan keluasan 1.8659 hektar dan bukannya pengambilan tanah kedua untuk projek Lebuhraya Cheras-Kajang (Grand Saga); dan

(b) pengukuran semula yang telah dibuat oleh responden mendapati jumlah keluasan yang tidak dibayar pampasan adalah cuma 0.3849 hektar dan bukannya 0.6804 hektar seperti yang didakwa oleh perayu. Bagi keluasan sebanyak 0.3849 hektar tersebut, pengambilan tambahan telah dibuat mengenainya melalui Warta Kerajaan Negeri No 3878 bertarikh 10 Oktober 2013.

[18] Apabila rujukan tanah ini ditetapkan untuk perbicaraan pada 23 Januari 2014 di hadapan Vernon Ong H (YA ketika itu) dengan kehadiran pengapit-pengapit kerajaan dan swasta iaitu Puan Sawiyah dan Dr Hj Iskandar, berdasarkan pertikaian yang ditimbulkan, YA berpandangan bahawa seorang juruukur bertauliah hendaklah dilantik untuk menyediakan laporan bagi membuat pengesahan sama ada wujud atau tidak pencerobohan keluasan

tanah/pengambilan tanah yang tidak dibayar bagi keluasan tanah seperti yang dituntut oleh perayu.

[19] Adalah menjadi arahan YA hakim juga bahawa pihak-pihak hendaklah terikat dengan fakta yang akan didapati daripada laporan juruukur tersebut.

[20] Untuk tujuan tersebut dan atas persetujuan pihak-pihak, Encik Aziz bin Abdullah seorang juruukur bertauliah dari firma Juruukur Wawasan telah dilantik bagi menyediakan laporan. Namun, apabila laporan Encik Aziz bin Abdullah dikemukakan ke mahkamah, peguam perayu telah membuat bantahan atas laporan tersebut atas alasan bahawa Encik Aziz telah menyediakan laporannya hanya berdasarkan kepada *plotting* atau pelan surihan dan bukannya berdasarkan ukuran sebenar di atas tapak.

[21] Apabila perbicaraan rujukan tanah ini dipanggil untuk perbicaraan pada 21 Ogos 2014, YA Vernon telah menyatakan berikut:

> Laporan Jurukur tidak lengkap, arahkan Jurukur buat laporan yang lebih lanjut. Jurukur diarahkan hadir pada tarikh bicara akan datang untuk pihak-pihak soal balas.

[22] Encik Aziz kemudiannya telah pergi ke tanah tersebut dan membuat ukuran dan butiran menunjukkan keadaan di atas tanah tersebut. Laporan yang baru telah disediakan oleh Encik Aziz bin Abdullah telah dikemukakan kepada mahkamah dan pihak-pihak. YA hakim juga mengarahkan Encik Aziz bin Abdullah untuk hadir pada tarikh perbicaraan untuk disoal balas oleh pihak-pihak.

[23] Di akhir laporan terbarunya, Encik Aziz bin Abdullah, telah membuat rumusan berikut:

> 3 RUMUSAN:
>
> Setelah menyemak dokumen-dokumen yang berkaitan, kami dapati terdapat pencerobohan ke atas tanah tersebut. Luas tanah yang diceroboh bergantung kepada unit luas bagi pampasan dibayar digunakan. Oleh kerana kami tidak dapat mengesahkan pembayaran di dalam unit hektar atau ekar, kami buat dua pengiraan bagi luas tanah yang diceroboh. Jika pampasan dibayar dalam unit hektar, luas tanah yang diceroboh ialah 0.3849 hektar. Jika pampasan dibayar dalam unit luas tanah yang diceroboh ialan 0.6804 hektar.

[24] Rentetan daripada laporan terbaru Encik Abdul Aziz dan pengesahan beliau mengenai terdapatnya pencerobohan ke atas tanah terlibat, mahkamah telah menerima surat dari kamar Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor (PUUNS) bertarikh 27 November 2014 yang menyatakan berikut:

Adalah dimaklumkan bahawa setelah meneliti fakta-fakta dan mengadakan perbincangan, Kamar tiada apa-apa cadangan penyelesaian luar Mahkamah dapat diberikan oleh sebab yang berikut:

(a) Kes ini melibatkan pengambilan bagi tujuan projek Mass Rapid Transit (MRT).

(b) Pemohon telah membuat tuntutan untuk keluasan yang terlebih ambil.

(c) *Berdasarkan kepada mesyuarat yang telah diadakan di antara pihak kamar, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan* (JKPTG) dan Mass Rapid Transit (MRT), didapati bahawa terdapat *keluasan terlebih ambil oleh pihak MRT sebanyak 0.3849 hektar.*

(d) *MRT kemudiannya telah bersetuju untuk membuat pengambilan tambahan untuk keluasan terlebih ambil tersebut.*

(e) Baki keluasan terlebih ambil bagi projek MRT ke atas Lot tersebut sebanyak 0.3849 hektar itu telah pun diwartakan untuk pengambilan tanah melalui Warta Kerajaan Negeri No 3878.

(f) Kamar berpandangan bahawa isu terlebih ambil bagi projek MRT ini tidak lagi timbul kerana pengambilan bagi keluasan terlebih ambil tersebut telah dibuat.

(g) Lain-lain tuntutan yang dibangkitkan oleh Pemohon tidak melibatkan pengambilan bagi projek MRT tetapi untuk pengambilan yang berbeza. Oleh itu, ianya tidak dapat dipertimbangkan kerana bukan di bawah kausa tindakan yang sama. (Penekanan ditambah.)

[25] Selepas daripada surat dari PUUNS tersebut, pada 28 Disember 2014, apabila rujukan tanah ditetapkan untuk perbicaraan di hadapan YA Pesuruhjaya Kehakiman Mohamad Zaini bin Mazlan, YA telah dimaklumkan bahawa pemohon dan responden bersetuju untuk melantik juruukur bertauliah yang baru untuk menyediakan laporan terperinci mengenai isu pencerobohan tanah yang menjadi perihal perkara bagi rujukan tanah ini dan kos juruukur yang dilantik ini akan ditanggung oleh kedua-dua pihak perayu dan responden. Adalah juga dipersetujui bahawa laporan terperinci tersebut akan terikat sebagai pendapat fakta sama ada pencerobohan telah dilakukan atau tidak. Sekiranya ya, apakah keluasan sebenar pencerobohan tersebut?

[26] YA pesuruhjaya kehakiman kemudiannya telah mengarahkan bahawa juruukur bertauliah yang baru dilantik untuk menyediakan laporan terperinci mengenai pencerobohan tersebut. Selepas daripada itu, Encik Teh Hock Heng, seorang juruukur bertauliah dari firma Juruukur Jitu Runding telah dilantik pada 13 Januari 2015.

[27] Encik Teh Hock Heng telah mengemukakan laporan terperincinya pada 30 Januari 2015 dan atas permohonan pihak-pihak, Encik Teh Hock

Heng telah hadir ke mahkamah ini pada 22 April 2015 untuk disoal balas atas laporan terperincinya.

[28] Untuk memberi gambaran jelas laporan Encik Teh Hock Heng, laporan terperinci beliau diperturunkan di bawah ini:

SURVEY FINDING OF LAND ACQUISITION ON LOT 273 GM 940, MUKIM CHERAS, DAERAH HULU LANGAT, SELANGOR DARUL EHSAN 15–68–08/2012: Mohammad Fawzi Bin Mohd Yusof VS PTD Hulu Langat

With reference to the above and further to the information provided by the Shah Alam high court, we are pleased to write in the following findings for your perusal and further action:

1. The subject land as mentioned above is having 8.056 ac as shown in the land title. Based on the land search information dated 23/11/2012 (kindly refer to Appendix A), there are 3 land acquisitions which have been carried out and compensated to the land owner with the endorsement of Borang K by land office.

2. Purpose of the said land acquisition is for public projects as below:

   i. JPS drainage widening of Sungai Cheras dated 1989 (PTD UL 7/2/1-89 sj 33) with the land area of 1.268 ac.

   ii. Grand Saga Highway project dated 1998 (PTG SEL 3/LLM/ 06/56 JLD 1) with the land area of 0.496 ac, and

   iii. MRT Project dated 2012 (PTG SEL 3/JPM/06/136 SJ.52) with the land area of 4.611 ac.

3. However, there is another Borang K (PTG SEL 3/ JPM/06/150) which registered on 14 May 2014 with the land area of 0.951 ac (Kindly refer to Appendix B). Therefore, it is advisable to carry out latest official land search to confirm if there is any further land acquisition as up to today.

4. In normal practice, re-survey of the lot is required whenever part of land is acquired for public development. Objective of this procedure is to issue a new land title for the balance land (title in continuity). In this case, a title survey was done and approved by survey department for the land acquisition of the Grand Saga Highway as shown in certified Plan no PA135210. (Kindly refer to Appendix C)

5. According to the said certified plan, the balance land of lot 273 is now become lot 45481. After thorough study, we believe the said re-survey has taken into consideration of land acquisition by both JPS and Grand Saga. In other words, the final area shown in PA 135210 for lot 45481 (5.686 ac) is the balance land area after the acquisition of JPS and Grand saga. With this finding, we found there is a shortfall in compensation during the JPS and grand saga's acquisition.

6. However, before the title in continuity registered after the land acquisition by Grand Saga, the MRT has initiated the land acquisition process against this land. According to the MRT land acquisition plan no LA/KVMRT/SEC8/SEL/DUL/BL/LLA/LP/06, the land acquisition ROW alignment of MRT has covered the overall lot 45481 as shown in our precomputation plan no2089/2014/MTSA/PRE-1(kindly refer to appendix D). In other words, the overall land of lot 273 is believed to be fully acquired via the land acquisition of JPS, Grand Saga and MRT at different time.

7. As in the tabulation shown in the precomputation plan, the total land acquisition area is only 7.326 ac over the original land area of 8.056 ac, where there is a total shortfall of 0.73 ac yet to be compensated IF the usage of the land acquisition is fully utilized. Thus, we believe the above findings is the root cause of the dispute.

...

[29] Berdasarkan apa yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak perayu dan responden, laporan terperinci yang disediakan oleh Encik Teh Hock Heng tersebut akan terikat sebagai pendapat fakta. Fakta-fakta dari laporan tersebut adalah seperti berikut:

(a) keluasan asal tanah terlibat adalah *8.056 ekar*;

(b) keseluruhan atau kesemua tanah Lot 273, EMR 2371 yang kemudian diganti dengan GM 940 telah diambil dan digunakan;

(c) bagi pengambilan tanah yang pertama bagi naik taraf sungai (bertarikh 1989 (PTD UL 7/2/1–89 sj 33), keluasan tanah yang diambil adalah *1.268 ekar* (5130 meter persegi);

(d) bagi pengambilan tanah untuk projek Lebuhraya Grand Saga High (bertarikh 1998 (PTG SEL 3/LLM/ 06/56 JLD 1) keluasan tanah yang diambil adalah *0.496 ekar*;

(e) jumlah keluasan pengambilan tanah pertama dan kedua atas tanah terlibat adalah *1.756 ekar* menjadikan baki tanah terlibat adalah *6.30 ekar*;

(f) namun selepas pengambilan bagi Grand Saga, sebelum pengeluaran hakmilik berterusan yang baru dikeluarkan, Jabatan Ukur telah mengeluarkan satu pelan ukuran yang disahkan certified plan No PA135210 yang menyatakan lebihan baki tanah adalah *5.686 ekar* dan bukannya *6.30 ekar*;

(g) bagi pengambilan tanah bagi projek MRT (bertarikh 2012 (PTG SEL 3/JPM/06/136 SJ 52) dikatakan semua atau seluruh Lot 45481 telah diambil sebanyak 1.8659 hektar (*4.611 ekar*). Selepas pengambilan ketiga, baki tanah sepatutnya 1.68 ekar;

(h) selepas bantahan ini difailkan, satu pengambilan melalui Borang K (PTG SEL 3/JPM/06/150) telah dibuat pada *14 Mei 2014* dengan keluasan *0.951 ekar*; dan

(i) selepas dikira dengan pengambilan terbaru pada 14 Mei 2014, baki keluasan yang tidak dibayar adalah *0.73 ekar* dengan pengiraan berikut:

8.056 ekar – (1.268 ekar + 0.496 ekar + 4.611 ekar + 0.951 ekar = 7.326 ekar) = 0.73 ekar

[30] Selepas pengukuran semula dibuat setelah pengambilan tanah bagi menaikkan taraf jalan dan Grand Saga dilaksanakan, tanah berbaki menurut PA 135210 untuk tanah terlibat (Lot 45481) adalah 5.686 ekar. Dengan yang demikian, juruukur (Encik Teh Hock Heng) mendapati bahawa terdapat kekurangan *shortfall* di dalam pembayaran pampasan di dalam pengambilan tanah bagi projek JPS dan Grand Saga.

[31] Menurut laporan itu lagi, sebelum penerusan hakmilik didaftarkan selepas pengambilan Grand Saga (pengambilan kedua), tanah terlibat sekali lagi diambil secara wajib bagi projek MRT. Di dalam plan no LA/KVMRT/SEC8/SEL/DUL/BL/LLA/LP/06, pengambilan ini melibatkan ROW alignment of MRT yang mengambil keseluruhan Lot 45481 seperti di Appendik D. Dalam erti kata yang lain, kesemua atau keseluruhan tanah terlibat seluas 3.2602 hektar atau 8.056 ekar Lot 273, EMR 2371 telah diambil secara wajib bagi tujuan JPS, Grand Saga and MRT pada masa yang berbeza.

[32] Semasa disoalbalas oleh peguam perayu, Encik Teh Hock Heng mengesahkan sekali lagi bahawa kesemua 8.056 ekar tanah terlibat telah diambil bagi ketiga-tiga tujuan pengambilan tanah. Beliau juga mengesahkan bahawa pampasan yang dibayar hanyalah untuk keluasan tanah sebanyak *6.38 ekar* dan sememangnya terdapat kekurangan pampasan untuk *1.68 ekar* tanah yang telah diambil. Menurut Encik Teh lagi, semasa ukuran dibuat sememangnya tanah terlibat meliputi keluasan 8.056 ekar tetapi berdasarkan Borang K yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri Selangor bagi ketiga-tiga proses pengambilan tanah dan pada 14 Mei 2014 untuk pengambilan tambahan seluas 0.951 ekar, *shortfall* keluasan yang tidak dibayar pampasan adalah 0.73 ekar. Pampasan yang telah dibayar adalah cuma bagi 6.38 ekar sahaja.

[33] Peguam perayu telah menghujahkan bahawa berdasarkan laporan terperinci juruukur Encik Teh Hock Heng dan keterangannya di mahkamah tidak syak lagi kesemua tanah terlibat seluas 8.056 ekar (3.2602 hektar) telah diambil dan telah berlaku pencerobohan atas tanah perayu. Pada masa bantahan dibuat, iaitu pada *14 Mei 2012* perayu telah tidak dibayar pampasan

bagi tanah beliau seluas 0.73 ekar + 0.951 ekar = 1.681 ekar yang telah diambil dan telahpun digunakan.

[34] Pihak responden masih menentang permohonan perayu walaupun kedua-dua laporan juruukur dan juruukur sendiri telah mengesahkan sememangnya terdapat kekurangan di dalam pembayaran pampasan bagi pengambilan tanah yang wajib ke atas tanah kepunyaan perayu bagi keluasan 1.68 ekar dan selepas mengambilkira pengambilan tambahan seluas 0.951 ekar, *shortfall* kekurangannya adalah sebanyak 0.73 ekar.

[35] Walaupun responden mengakui bahawa keluasan tanah yang diambil bagi projek MRT adalah lebih daripada yang digazetkan, tetapi responden masih menegaskan bahawa gazet tambahan bagi kawasan yang terlebih ambil sebanyak 0.3849 hektar (0.951 ekar) telah dibuat mengenainya melalui Warta Kerajaan Negeri Selangor No 3878 bertarikh 10 Oktober 2013.

[36] Adalah menjadi hujahan responden juga bahawa bantahan yang dibuat oleh perayu di dalam Borang N adalah bagi pengambilan tanah yang diwartakan di dalam Warta Kerajaan Negeri Selangor No 4229 bertarikh 15 November 2011 bagi tujuan MRT dan keluasan tepat yang tercatit di dalam gazet tersebut adalah 1.8659 hektar. Keluasan seluas 1.8659 hektar inilah merupakan tanah yang dijadualkan (*the scheduled land*) yang telah diambil bagi tujuan tersebut. Responden telah menghujahkan seterusnya bahawa rujukan perayu ke mahkamah adalah berdasarkan bantahannya melalui Borang N. Borang N yang difailkan adalah bantahan yang terhad kepada pengambilan tanah untuk tujuan MRT sahaja dan jikapun ada kekurangan *shortfall* di dalam pembayaran pampasan kepada perayu, *shortfall* tersebut adalah bagi dua pengambilan sebelum ini iaitu pengambilan tanah bagi JPS dan Grand Saga. Menurut responden lagi, mahkamah ini tidak boleh melihat di luar daripada bantahan terhadap pengambilan tanah yang ketiga ini dan di luar daripada apa yang tertera di dalam Borang N perayu. Responden menghujahkan lagi bahawa di bawah s 37 Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta), bantahan perayu hanya terhad kepada tujuan MRT sepertimana yang tertera di Warta Kerajaan Negeri Selangor No 4229 bertarikh 15 November 2011, keluasan tanah yang diambil telah dinyatakan dengan nyata adalah 1.8659 hektar.

[37] Untuk hujahannya tersebut, responden telah bergantung kepada s 37(1) Akta yang memperuntukkan berikut:

> (1) Any person interested in any scheduled land who, pursuant to any notice under section 10 or 11, has made a claim to the Land Administrator in due time and who has not accepted the Land Administrator's award thereon, or has accepted payment of the amount of such award under protest as to the sufficiency thereof, may, subject to this section, make objection to:

A (a) the measurement of the land;

(b) the amount of the compensation;

(c) the persons to whom it is payable;

(d) the apportionment of the compensation.

B

[38] Menurut responden lagi, s 37(1) Akta membolehkan mana-mana orang yang berkepentingan membuat bantahan atas pengambilan tanah bagi perkara yang termasuk keluasan tetapi keluasan yang dibantah hendaklah C berdasarkan Warta yang telah dikeluarkan dan bagi kes ini ia hendaklah terhad kepada pengambilan bagi tujuan MRT sahaja. Dalam hal ini, tuntutan perayu tidak boleh dilayan mahkamah ini.

DAPATAN MAHKAMAH

D

[39] Mahkamah ini ingin menyatakan bahawa di dalam kes ini persoalannya bukanlah berkaitan ketidakpuasan hati atas penilaian atau jumlah pampasan *(amount of the compensation)* menurut s 40A(2) Akta tetapi apa yang perlu diputuskan oleh mahkamah ini adalah persoalan undang-undang samada E wujud atau tidak pencerobohan atau kekurangan pampasan atas keluasan yang telah diambil. Justeru, pandangan kedua pengapit di bawah s 40C Akta adalah tidak berkaitan.

[40] Fakta yang jelas lagi nyata serta disahkan sendiri oleh kedua-dua F juruukur bebas yang dilantik mahkamah bahawa keseluruhan atau kesemua tanah terlibat seluas 3.2602 hektar atau 8.056 ekar telahpun diambil wajib di dalam ketiga-tiga pengambilan tanah. Juruukur Encik Aziz telah mengesahkan bahawa sememangnya terdapat pencerobohan yang mana keluasan 0.6804 G hektar telah digunakan tetapi pampasan tidak dibayar atas penggunaannya. Encik Teh Heng Hock yang telah membuat siasatan terperinci ke atas tanah terlibat secara fizikal dan warta-warta pengambilan tanah yang dibuat ke atasnya telah mengesahkan bahawa sememangnya terdapat kekurangan bayaran pampasan ke atas pengambilan kesemua tanah terlibat iaitu H kekurangan pampasan untuk tanah seluas 1.68 ekar. Di dalam kes ini, pihak responden sememangnya mengakui bahawa memang terdapat kekurangan apabila pengukuran semula dibuat di mana di dalam afidavit Mohd Hafiz mengakui bahawa apabila pengukuran semula dibuat pada tahun 2013 selepas perayu membuat bantahan ini, dan daripada pengukuran semula telah I didapati bahawa wujud kekurangan pampasan bagi tanah seluas 0.3849 hektar dan bukannya 0.6804 hektar seperti yang didakwa oleh perayu. Oleh kerana itu, satu gazet tambahan telah dikeluarkan pada 10 Oktober 2013 bagi pengambilan tambahan bagi projek MRT bagi keluasan 0.3849 hektar tersebut.

[41] Bagi mahkamah ini, gazet tambahan ini yang dibuat oleh responden dalam erti kata lain telah mengesahkan sememangnya perayu telah dibayar pampasan kurang daripada yang baki keseluruhan/kesemua tanah yang telah diambil bagi projek MRT. Apa yang berbeza adalah ukuran keluasannya. Responden menegaskan kekurangan adalah untuk 0.3849 hektar tetapi perayu mendakwa bahawa kekurangan pampasan adalah bagi tanah seluas 0.6804 hektar.

[42] Di sini mahkamah ini ingin mengulangi bahawa apabila arahan untuk kedua-dua laporan dibuat, pihak-pihak perayu dan responden telahpun bersetuju untuk terikat kepada penemuan fakta yang akan timbul dari laporan yang disediakan oleh juruukur bebas yang dilantik. Encik Teh Heng Hock yang telah membuat pengukuran fizikal ke atas tanah terlibat bersandarkan warta-warta pengambilan tanah yang digazetkan dan pelan-pelan pengambilan tanah dan beliau telah mengesahkan adanya *shortfall* kekurangan pampasan sebanyak 1.68 ekar sebelum warta tambahan digazetkan dan *shortfall atau kekurangan* 0.73 ekar ini selepas pengambilan tambahan dibuat pada tahun 2014. Begitu juga Encik Aziz di dalam laporannya telah mengesahkan wujudnya pencerobohan dan pampasan yang telah tidak dibayar bagi pengambilan tanah keseluruhan atau kesemua tanah terlibat.

[43] Responden, walaupun mengakui fakta ini masih lagi membantah tuntutan perayu bersandarkan hujahan bahawa bantahan perayu di dalam Borang N adalah bagi projek MRT iaitu pengambilan ketiga dan *shortfall* ini berlaku pada masa pengambilan pertama dan kedua, makanya pihak pembayarnya adalah berbeza. MRT kononnya tidak boleh diminta membayar sesuatu yang bukan disebabkan oleh pengambilan tanah yang dibuat bukan bagi tujuannya dan menurut responden lagi, s 37(1) Akta, tidak membolehkan mahkamah ini melihat di luar pengambilan tanah ketiga.

[44] Mahkamah ini berpandangan bahawa hujahan responden ini adalah sesuatu yang tidak dapat diterima. Pertamanya, di dalam Borang N perayu dengan jelas bahawa bantahannya adalah atas keluasan yang diambil yakni *measurement*. Beliau menyatakan tanah yang telah diambil adalah lebih besar daripada apa yang dibayar kepadanya '*Tanah diambil lebih besar. Perbezaan luas tanah diambil 0.6805 hektar*'. Malahan prosiding ini yang telah berlarutan dari tahun 2012 sehingga tahun 2015 adalah atas isu pencerobohan tanah dan keluasan ukuran tanah yang telah diambil tetapi telah dibayar pampasan. Responden sememangnya sedar bahawa keluasan atau ukuran adalah satu-satu isu di dalam bantahan ini, sehinggakan responden telah mengarahkan pengukuran semula tanah dibuat pada tahun 2013. Juruukur-juruukur bertauliah bebas telahpun dilantik dan ditugaskan untuk menentukan keluasan dan ukuran sebenar yang dicerobohi. Adalah tidak benar sekiranya responden mengatakan di sini tidak ada isu keluasan yang membabitkan

ukuran tanah seperti yang diperuntukkan di bawah s 37(1) Akta yakni *measurement*.

[45] Tambahan pada itu, responden yang menyedari isu keluasan dan ukuran tanah yang menjadi pertikaian, telah cuba mengambil langkah untuk membuat pindaan bagi merektifikasi Borang K nya. Di dalam hal ini, responden sememangnya sedar dan tahu ukuran keluasan tanah adalah isu yang perlu diputuskan di dalam kes ini. Maka, responden tidak boleh mengatakan bahawa tuntutan perayu adalah di luar bidangkuasa mahkamah menurut s 37(1) Akta. Justeru, responden semestinya gagal di dalam alasan ini.

[46] Di samping itu, reponden tidak boleh mengatakan bahawa memandangkan kesilapan ukuran keluasan itu berlaku pada masa pengambilan pertama dan kedua, makanya MRT tidak boleh dipaksa membayar atas kesilapan tersebut. Mahkamah berpandangan ini adalah satu alasan yang remeh semata-mata dan tidak berasas langsung. Mahkamah ini berkata sedemikian kerana Encik Teh Hock Heng telah mengesahkan bahawa ukuran yang tersilap adalah ukuran keluasan yang dibuat selepas pengambilan JPS dan Grand Saga. Ukuran yang tersilap bukanlah keluasan yang telah diambil bagi kedua-dua projek tersebut tetapi apa yang silap adalah pengukuran semula keluasan tanah selepas kedua-dua pengambilan dan *baki keluasan daripada kedua-dua pengambilan*. Apa yang jelas jumlah keluasan tanah terlibat bagi projek JPS adalah 1.268 ekar dan jumlah yang diambil bagi Grand Saga adalah 0.496 ekar. Setelah tolakan bagi kedua-dua pengambilan tanah terlibat berbaki sebanyak *6.30 ekar*. Kesemua tanah yang berbaki ini telah digunakan oleh MRT bagi projek tersebut tetapi warta pengambilan yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri Selangor hanya menyatakan sebanyak 1.865 hektar (4.6 hektar) sedangkan tanah berbaki adalah seluas 6.30 ekar. Maka, fakta yang tidak boleh responden sangkal adalah MRT telah menggunakan kesemua bahagian yang berbaki tersebut. Responden tidak boleh mengatakan bahawa tanah berbaki itu hanya 1.865 hektar sahaja sedangkan bukti yang nyata semua bahagian tanah berbaki telah dimasuki oleh MRT dan telahpun digunakan. Kesemua juruukur bebas telah mengesahkan bahawa keseluruhan atau kesemua tanah dipegang di bawah EMR 2371 telahpun diambil di dalam ketiga-tiga pengambilan wajib tanah bagi ketiga-tiga projek dan malahan bagi pengambilan tanah ketiga projek MRT, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) di dalam Laporan Penilaiannya (Kandungan B), telah mendiskripsikan pengambilan tanah bagi Lot 273 (45481), Hakmilik GM 940 dan telah mengesahkan keseluruhan tanah terkandung di dalam GM 940 telah diambil bagi projek MRT. JPPH di perenggan 8.3 menyatakan berikut:

> 8.3 Bahagian terlibat
>
> *Pengambilan tanah ini melibatkan keseluruhan lot subjek.* Keluasan tanah yang dijadualkan untuk pengambilan ialah seluas 1.8659 hektar (hectare) sepertimana yang telah diwartakan bawah Seksyen 8 Nombor 4229 bertarikh 15 November

2011. Keadaan rupabumi bahagian terlibat adalah rata dan tidak berturap. Keseluruhan lot subjek masih tanah merah. (Penekanan ditambah.)

Justeru, alasan responden di dalam hal ini juga tidak boleh dipertahankan.

[47] Berdasarkan alasan-alasan di atas, tuntutan perayu adalah dibenarkan. Memandangkan nilaian tanah pada RM650 semeter tidak dipertikaikan, maka, perayu hendaklah dibayar bagi keluasan yang tidak dibayar seperti berikut:

SAMA ADA

(a) sekiranya perayu belum lagi dibayar pampasan bagi pengambilan tanah tambahan bagi keluasan 0.4849 hektar (0.951 ekar) menurut Warta Kerajaan Negeri Selangor No 3878 bertarikh 10 Oktober 2013, maka pampasan hendaklah dibayar kepada perayu bagi kekurangan pampasan untuk keluasan 0.6804 hektar (1.681 ekar) pada nilai RM650 per meter persegi.

ATAU

(b) sekiranya pampasan bagi pengambilan tanah tambahan bagi keluasan 0.4849 hektar (0.951 ekar) menurut Warta Kerajaan Negeri Selangor No 3878 bertarikh 10 Oktober 2013, telahpun dibayar kepada perayu, maka pampasan hendaklah dibayar kepada perayu bagi kekurangan pampasan untuk keluasan 0.1955 hektar (0.73 ekar) pada nilai RM 650.00 per meter persegi.

[48] Kos pengapit adalah dibayar oleh perayu, manakala kos juruukur adalah ditanggung bersama oleh perayu dan responden.

Tuntutan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad